

**COMMUNE D'OLLIOULES - DEPARTEMENT DU VAR**  
**DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIOULES**

**N° 25/07/2.6**

**SEANCE DU 22 JUILLET 2025**  
**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE 22 JUILLET à 17 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS			
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENT(E)	ABSENT(S)
33	31	2	0

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

**PRESENTS :**

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILLIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Stanislas ROQUEBERT, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoit ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

**REPRESENTES :**

Florence GARRONE représentée par M. le Maire  
Valérie MASSENET représentée par Christine DEL NERO

**Secrétaire de séance** : Benoît ADET

**VOTE :**

**UNANIMITE** : NON

**POUR** : 32

**CONTRE(S)** :

**ABSTENTION(S)** : 1

**BLANC(S) et NUL(S)** :

**OBJET : Adhésion de la commune à la convention subséquente à la convention habitat multisites**

Madame Christine DEL NERO, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire expose que la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA ont signé une convention Habitat Multisites n°3 le 17 décembre 2018. Cette convention permet des acquisitions foncières, par voie de préemption principalement, pour favoriser la production de logements à court terme afin de mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et des Contrats de Mixité Sociale (CMS).

La convention d'habitat multisites est un outil qui associe la métropole et l'EPF dans une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritaire sur le court terme.



L'avenant n°3, présenté au Conseil Métropolitain du 27 février 2025 a permis d'augmenter le montant total d'engagements autorisés par la convention et a institué un principe de convention d'adhésion à la convention entre la ville et la Métropole. Cet avenant est essentiel pour poursuivre le partenariat d'action foncière en associant les communes à un dispositif d'acquisition et de portage foncier nécessaire le temps d'une sortie opérationnelle. Il convient de matérialiser les modalités d'organisation fonctionnelle entre la commune et la Métropole et notamment le processus décisionnel de validation des sites et des acquisitions stratégiques par l'EPF PACA.

Cette convention détermine le rôle de chacun en plaçant les communes au cœur du dispositif.

La Métropole et la commune identifient des sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale ou des Orientations d'Aménagement Programmées inscrits dans les documents d'urbanisme. Il peut s'agir de sites qui se situent :

- A proximité des centres-villes ou en continuité des tissus urbains existants
- Sur des espaces de renouvellement urbain et des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines à proximité d'équipements publics, de commerces et de services, à proximité des transports en commun
- Dans des réserves foncières identifiées.

Cette identification des sites passe par une étude des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) reçues en commune et transmises à la Métropole. Une fois le foncier repéré, des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières seront lancées en vue d'une acquisition ou d'une opération. Une fois l'acquisition réalisée, la commune intervient dans le choix de l'opérateur en vue d'une cession.

La Métropole TPM garantit le rachat ou le paiement des études en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la convention dès lors que ces événements ou décisions ne sont pas la conséquence d'une opposition par la commune.

La commune décidant de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur le site en portage s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF sur cette opération.

L'ASSEMBLEE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la convention Habitat à caractère multisites n°3 signée par l'EPF PACA et la Métropole Toulon Provence Méditerranée le 17 décembre 2018, son avenant n°1 signé le 28 mai 2024, son avenant n°2 signé le 31 décembre 2024 et son avenant n°3 signé le 27 février 2025

VU le projet de convention subséquente à la convention Habitat multi-sites conclue entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la commune d'Ollioules



OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,  
APRES DELIBERE,

1. APPROUVE la convention Habitat bilatérale entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la ville, subséquente à la convention Habitat multi-sites conclue entre la Métropole Toulon Provence méditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA
2. AUTORISE Monsieur le Maire, à signer la convention et tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre

**LE MAIRE**  
**Robert BENEVENTI**



**Le ou la secrétaire  
de séance**







Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :  
083-248300543-20250227-lmc1367714A-DE-1-1  
Date de validation par la préfecture : mardi 4 mars 2025  
Date de publication : 07/03/2025

CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 27 FÉVRIER 2025

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81

QUORUM : 40

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 février 2025, a été  
assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : LAYEC Amandine

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	19	3

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/02/016

AVENANT N°3 A LA  
CONVENTION HABITAT  
MULTISITES  
METROPOLITAINE N°3  
ENTRE LA METROPOLE  
TOULON PROVENCE  
MEDITERRANEE ET L'EPF  
PACA - AUTORISATION DE  
SIGNATURE

**PRESENTS :**

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVAR, M. Franck CHOUQUET, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Chantal PORTUESE, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, Mme Brigitte GENETELLI.

**REPRESENTES :**

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Valérie BATTESTI ayant donné pouvoir à Mme Edwige MARINO, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Anaïs DIR ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Cécile MUSCHOTTI ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, M. Ange MUSSO ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS ayant donné pouvoir à M. Joseph MINNITI, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL.

**ABSENTS :**

Mme Corinne CHENET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Bruno ROURE.



## **Séance Publique du 27 février 2025**

**N° D'ORDRE : 25/02/016**

**OBJET : AVENANT N°3 A LA CONVENTION HABITAT  
MULTISITES METROPOLITAINE N°3 ENTRE LA  
METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE  
ET L'EPF PACA - AUTORISATION DE SIGNATURE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n°17/12/272 du Conseil Métropolitain en date du 19 décembre 2017 approuvant les modalités de transfert à la Métropole Toulon Provence Méditerranée des conventions foncières existantes au 31 décembre 2017 entre les communes de la Métropole TPM et l'EPF PACA,

**VU** la délibération n°18/05/185 du Conseil Métropolitain en date du 22 mai 2018 relative à la convention Multi-sites Habitat Métropolitain EPF PACA / MTPM – autorisation de signature,

**VU** la convention Habitat à Caractère Multisites n°3 signée par l'EPF PACA et la Métropole Toulon Provence Méditerranée le 17 décembre 2018, son avenant n°1 signé le 28 mai 2024 et son avenant n°2 signé le 31 décembre 2024,

**VU** le projet d'avenant n°3 ci-joint,

**VU** l'avis de la Commission Finances et Administration Générale en date du 17 février 2025,

**CONSIDERANT** que depuis la création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'EPF PACA est le partenaire privilégié pour poursuivre les missions de veille, de stratégie et d'interventions foncières sur le territoire métropolitain dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, dans l'objectif de produire des logements de qualités pour les habitants des douze communes,

**CONSIDERANT** qu'au 9 décembre 2024, l'EPF PACA a acquis, au travers de la convention Multisites Habitat n°3, différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de la Métropole pour un stock d'environ 15 millions d'euros,

**CONSIDERANT** que la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite, avec l'appui de l'EPF PACA, poursuivre ses actions en faveur de la production de logements par l'acquisition et la cession de tènements fonciers, notamment en faveur des communes ayant signé des Contrats de Mixité Sociale,

**CONSIDERANT** que le solde d'engagement disponible s'élève à 13,3 millions d'euros, montant insuffisant pour les acquisitions à venir d'ici la fin de la convention prévue le 31 décembre 2026,

**CONSIDERANT** la proposition d'augmenter l'enveloppe financière de la convention d'un montant de 10 millions d'euros,

**CONSIDERANT** par ailleurs qu'au titre de la nature bilatérale de la convention Habitat à caractère Multi-sites n°3, la Métropole Toulon Provence Méditerranée garantit le rachat du foncier et les frais afférents en cas de non aboutissement des programmes,





**CONSIDERANT** que la Métropole associe de manière systématique la commune à chaque étape de la décision d'acquisition,

**CONSIDERANT** qu'au regard du volume financier du portage effectué par l'EPF PACA sur le territoire métropolitain, il convient de matérialiser les modalités d'organisation fonctionnelle entre les Communes et la Métropole, et notamment le processus décisionnel de validation des sites d'intervention et la mise en œuvre de la garantie de rachat,

**CONSIDERANT** que des conventions subséquentes à la convention Multisites Habitat n°3 entre les communes et la Métropole Toulon Provence Méditerranée définiront ces modalités d'organisation fonctionnelle,

**CONSIDERANT** qu'en application de ces conventions subséquentes, la commune garantira le rachat des fonciers et les frais afférents, pour les acquisitions réalisées sur son territoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, dans l'hypothèse où la commune déciderait une fois le bien acquis par l'EPF, de ne pas poursuivre son intervention,

**CONSIDERANT** que ces conventions subséquentes prendront fin à la date d'échéance de la convention Multisites Habitat n°3 conclue entre l'EPF PACA et la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** qu'il convient de délibérer en vue d'autoriser la signature de l'avenant n°3 ci-annexé,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'ADOPTER** l'exposé qui précède.



## **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer l'avenant n°3 à la convention Habitat à Caractère Multisites n°3 tel qu'annexé ainsi que tous les actes s'y référant.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 27 février 2025

Jean-Pierre GIRAN

LAYEC Amandine

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 75

CONTRE 0

ABSTENTION 1

Madame Rachel ROUSSEL.

Elu(s) ne prenant pas part au vote :

**Monsieur Thierry ALBERTINI, Monsieur Christian SIMON.**





Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

ID : 083-218300903-20250722-DEL25\_07\_2\_6-DE



Publié le : 24/07/2025 17:08 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

[https://www.intramuros.org/ollioules/documents\\_administratifs/36447](https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/36447)



**CONVENTION SUBSEQUENTE**  
**AU DISPOSITIF PARTENARIAL DE LA CONVENTION**  
**HABITAT MULTI-SITES EPF/TPM**  
**CONCLUE ENTRE LA METROPOLE TOULON**  
**PROVENCE MEDITERRANEE ET LA COMMUNE**  
**D'OLLIOULES**

ENTRE

**La COMMUNE d'Ollioules**, représentée par son Maire, Monsieur Robert Beneventi, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par « LA COMMUNE »

D'une part,

ET

**La METROPOLE Toulon Provence Méditerranée**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° \_\_\_\_\_ du Bureau Métropolitain en date du \_\_\_\_\_,

Désignée ci-après par « LA METROPOLE TPM »

D'autre part,

### Préambule

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF PACA ont signé le 17 décembre 2018 une Convention Habitat à Caractère Multisites n°3 (MSH3) à l'échelle du territoire métropolitain, et trois avenants en date du 28 mai 2024, du 31 décembre 2024 et du 22 avril 2025. La convention Habitat Multisites n°3 s'est substituée aux précédentes conventions qui existaient entre l'EPF et certaines communes.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier attachées à cette convention doivent permettre de réaliser des programmes d'habitat sur le court terme en répondant à des critères de localisation, de mixité sociale et d'économie d'espace.

La convention MSH3 est un outil adapté notamment pour participer à la réalisation des objectifs du PLH et des Contrats de Mixité sociale signés par les Communes, la Métropole TPM, des bailleurs sociaux, l'EPF et l'Etat. Elle constituait à sa signature un outil de mise en œuvre du PLH 2 2010/2018.

Le PLH 3 métropolitain étant en cours d'approbation, ses orientations feront l'objet d'une nouvelle convention Habitat Multisites n°4.

La présente convention entre la COMMUNE et la METROPOLE organise la mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat Multisites n°3 dans l'attente de la rédaction de la convention Habitat Multisites n°4 qui répondra aux objectifs et orientations du PLH en cours d'approbation.

La COMMUNE manifeste ainsi sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention subséquente.

## **Article 1 – Les conditions d'adhésion de la commune au dispositif partenarial EPF PACA / Métropole Toulon Provence Méditerranée**

- 1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère au dispositif de « *la convention habitat à caractère Multi-sites Métropolitaine* » (Cf. **annexe 1 de la présente**).

Cette convention habitat Multisites a été signée le 30 novembre 2018 par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 25 juin 2018) et le 17 décembre 2018 par la METROPOLE TPM d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil Métropolitain du 22 mai 2018).

- 1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans ladite convention habitat Multisites et notamment le fait que les modalités d'organisation fonctionnelle soient précisées par la présente convention habitat subséquente comme le prévoit l'article 2 de l'avenant n°3 de la Convention Habitat Multi-sites joint en annexe.

## **Article 2 – Validation des sites d'intervention EPF**

La COMMUNE s'engage à proposer des sites d'intervention si elle le souhaite et à valider les sites particuliers d'intervention préalablement aux acquisitions foncières. En outre, elle validera les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs.

Les sites d'intervention sont ceux décrits à l'article 2 de la convention MSH3, sans que cette liste ne soit exhaustive, à savoir :

- Les terrains localisés en centres villes ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique,
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.
- Les secteurs de projets au titre du PLU (OAP, ER...) ou du PLH

Les biens identifiés après analyse des DIA, hors périmètre d'autres conventions, ont vocation à être accueillis par le biais de la convention MSH3.

## **Article 3 – Décision d'acquisition**

Sur la base d'une fiche d'aide à la décision transmise par l'EPF à la METROPOLE et à la COMMUNE, la METROPOLE transmettra son avis à l'EPF après réception de l'avis de la COMMUNE (courrier ou avis sur Fiche d'Aide à la Décision).

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF, celui-ci en informera la METROPOLE, qui se chargera à son tour d'en informer la COMMUNE.





## **Article 4 – Etudes préalables**

La METROPOLE prend à sa charge le coût des études préalables et s'engage à ne lancer les études, via sa convention, qu'après avoir obtenu l'avis de la COMMUNE.

## **Article 5 – Cession**

### **Cession avec consultation préalable**

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la METROPOLE et la COMMUNE. Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE, de l'EPF et de la COMMUNE. Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

### **Cession directe à l'opérateur**

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF pourra être réalisée à la demande de la METROPOLE ou de la COMMUNE, qui se chargera à son tour d'en informer l'autre partie.

## **Article 6 – Gestion des biens acquis**

La gestion des biens est assurée conformément à l'article 8 et à l'annexe 1 de la convention Habitat Multi sites n°3.

D'un commun accord, la gestion des biens peut être assurée par la COMMUNE.

## **Article 7 – Garantie de Rachat**

La validation de l'acquisition entraîne pour la METROPOLE une obligation de garantir le rachat telle que décrite aux articles 14 et 15 de la Convention Habitat Multi sites n°3.

Dans le cas exceptionnel où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la COMMUNE, la COMMUNE s'engage alors à assumer la garantie de rachat du bien et les frais de portage tels que décrits aux articles 14 et 15 de la convention MSH3 auprès de l'EPF.

Dans certains cas exceptionnels et en amont de certaines acquisitions (cas autres que l'abandon du projet par la Commune) la METROPOLE se réserve la possibilité de demander à la COMMUNE de s'engager par courrier du maire à racheter ledit bien garanti par la METROPOLE.

## **Article 8 – Modalités de rachat**

Les modalités de rachat d'un site de la COMMUNE à l'EPF sont identiques à celles décrites à l'article 11 de la convention Habitat Multisites n°3.

## **Article 9 – Durée de la convention**

Les biens acquis à compter du 01/01/2025 sont soumis aux modalités de cette présente convention subséquente. La présente convention prend fin à l'échéance de la convention habitat Multi-sites n°3.



## **Article 10 - Résiliation de la convention**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

## **Article 11 – Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Toulon.

Fait à TOULON, le <sup>(1)</sup>

En trois exemplaires originaux

Fait à , le <sup>(1)</sup>

**La METROPOLE Toulon Provence  
Méditerranée**

Représentée par son Président,

**La COMMUNE d'Ollioules**  
Représentée par son Maire,

**Jean-Pierre GIRAN**

(2)

**Monsieur Robert Beneventi**

(2)

<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page

**Annexe 1 : Convention MSH3**

**Annexe 2 : Avenant n°3 Convention MSH3**





**CONVENTION SUBSEQUENTE  
AU DISPOSITIF PARTENARIAL DE LA CONVENTION  
HABITAT MULTI-SITES EPF/TPM  
CONCLUE ENTRE LA METROPOLE TOULON  
PROVENCE MEDITERRANEE ET LA COMMUNE  
D'OLLIOULES**

ENTRE

La **COMMUNE d'Ollioules**, représentée par son Maire, Monsieur Robert Beneventi, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_.

Désignée ci-après par « LA COMMUNE »

D'une part,

ET

La **METROPOLE Toulon Provence Méditerranée**, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° \_\_\_\_\_ du Bureau Métropolitain en date du \_\_\_\_\_.

Désignée ci-après par « LA METROPOLE TPM »

D'autre part,

**Préambule**

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF PACA ont signé le 17 décembre 2018 une Convention Habitat à Caractère Multisites n°3 (MSH3) à l'échelle du territoire métropolitain, et trois avenants en date du 28 mai 2024, du 31 décembre 2024 et du 22 avril 2025. La convention Habitat Multisites n°3 s'est substituée aux précédentes conventions qui existaient entre l'EPF et certaines communes.

Les missions d'acquisitions foncières et de portage foncier attachées à cette convention doivent permettre de réaliser des programmes d'habitat sur le court terme en répondant à des critères de localisation, de mixité sociale et d'économie d'espace.

La convention MSH3 est un outil adapté notamment pour participer à la réalisation des objectifs du PLH et des Contrats de Mixité sociale signés par les Communes, la Métropole TPM, des bailleurs sociaux, l'EPF et l'Etat. Elle constituait à sa signature un outil de mise en œuvre du PLH 2 2010/2018.

Le PLH 3 métropolitain étant en cours d'approbation, ses orientations feront l'objet d'une nouvelle convention Habitat Multisites n°4.



La présente convention entre la COMMUNE et la METROPOLE organise la mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat Multisites n°3 dans l'attente de la ratification de la convention Habitat Multisites n°4 qui répondra aux objectifs et orientations du PLH en cours d'approbation.

La COMMUNE manifeste ainsi sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention subséquente.

## **Article 1 – Les conditions d'adhésion de la commune au dispositif partenarial EPF PACA / Métropole Toulon Provence Méditerranée**

- 1.1- Par la présente, la COMMUNE adhère au dispositif de « la convention habitat à caractère Multi-sites Métropolitaine » (Cf. **annexe 1 de la présente**).

Cette convention habitat Multisites a été signée le 30 novembre 2018 par l'EPF PACA d'une part (conformément à la décision de son Conseil d'Administration du 25 juin 2018) et le 17 décembre 2018 par la METROPOLE TPM d'autre part (conformément à la délibération de son Conseil Métropolitain du 22 mai 2018).

- 1.2- La COMMUNE accepte, à ce titre, les dispositions prévues dans ladite convention habitat Multisites et notamment le fait que les modalités d'organisation fonctionnelle soient précisées par la présente convention habitat subséquente comme le prévoit l'article 2 de l'avenant n°3 de la Convention Habitat Multi-sites joint en annexe.

## **Article 2 – Validation des sites d'intervention EPF**

La COMMUNE s'engage à proposer des sites d'intervention si elle le souhaite et à valider les sites particuliers d'intervention préalablement aux acquisitions foncières. En outre, elle validera les caractéristiques et programmes de logements à réaliser et le choix des opérateurs.

Les sites d'intervention sont ceux décrits à l'article 2 de la convention MSH3, sans que cette liste ne soit exhaustive, à savoir :

- Les terrains localisés en centres villes ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique,
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.
- Les secteurs de projets au titre du PLU (OAP, ER...) ou du PLH

Les biens identifiés après analyse des DIA, hors périmètre d'autres conventions, ont vocation à être accueillis par le biais de la convention MSH3.

## **Article 3 – Décision d'acquisition**

Sur la base d'une fiche d'aide à la décision transmise par l'EPF à la METROPOLE et à la COMMUNE, la METROPOLE transmettra son avis à l'EPF après réception de l'avis de la COMMUNE (courrier ou avis sur Fiche d'Aide à la Décision).

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF, celui-ci en informera la METROPOLE, qui se chargera à son tour d'en informer la COMMUNE.



## **Article 4 – Etudes préalables**

La METROPOLE prend à sa charge le coût des études préalables et s'engage à ne lancer les études, via sa convention, qu'après avoir obtenu l'avis de la COMMUNE.

## **Article 5 – Cession**

### **Cession avec consultation préalable**

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la METROPOLE et la COMMUNE. Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE, de l'EPF et de la COMMUNE. Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

### **Cession directe à l'opérateur**

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF pourra être réalisée à la demande de la METROPOLE ou de la COMMUNE, qui se chargera à son tour d'en informer l'autre partie.

## **Article 6 – Gestion des biens acquis**

La gestion des biens est assurée conformément à l'article 8 et à l'annexe 1 de la convention Habitat Multi sites n°3.

D'un commun accord, la gestion des biens peut être assurée par la COMMUNE.

## **Article 7 – Garantie de Rachat**

La validation de l'acquisition entraîne pour la METROPOLE une obligation de garantir le rachat telle que décrite aux articles 14 et 15 de la Convention Habitat Multi sites n°3.

Dans le cas exceptionnel où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la COMMUNE, la COMMUNE s'engage alors à assumer la garantie de rachat du bien et les frais de portage tels que décrits aux articles 14 et 15 de la convention MSH3 auprès de l'EPF.

Dans certains cas exceptionnels et en amont de certaines acquisitions (cas autres que l'abandon du projet par la Commune) la METROPOLE se réserve la possibilité de demander à la COMMUNE de s'engager par courrier du maire à racheter ledit bien garanti par la METROPOLE.

## **Article 8 – Modalités de rachat**

Les modalités de rachat d'un site de la COMMUNE à l'EPF sont identiques à celles décrites à l'article 11 de la convention Habitat Multisites n°3.

## **Article 9 – Durée de la convention**

Les biens acquis à compter du 01/01/2025 sont soumis aux modalités de cette présente convention subséquente. La présente convention prend fin à l'échéance de la convention habitat Multi-sites n°3.



## **Article 10 - Résiliation de la convention**

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

## **Article 11 – Contentieux**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Toulon.

Fait à TOULON, le <sup>(1)</sup>  
En trois exemplaires originaux

Fait à , le <sup>(1)</sup>

**La METROPOLE Toulon Provence  
Méditerranée**  
Représentée par son Président,

**La COMMUNE d'Ollioules**  
Représentée par son Maire,

**Jean-Pierre GIRAN**  
<sup>(2)</sup>

**Monsieur Robert Beneventi**  
<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page

**Annexe 1 : Convention MSH3**

**Annexe 2 : Avenant n°3 Convention MSH3**





## CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES METROPOLITAINE

### METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

(Département du Var)

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par son Président, Monsieur Hubert FALCO dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du 22 mai 2018,

Désignée ci-après par « La Métropole TPM »

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/55 en date du 25 juin 2018,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires.....</b>	<b>4</b>
1 1. Objet et définition de la convention .....	4
1 2. Rôle des partenaires : .....	4
<b>La démarche et les moyens d'intervention .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 2. - Démarche d'intervention .....</b>	<b>6</b>
2 1. L'identification des sites : .....	6
2 2. Validation des sites.....	6
<b>Article 3. - La démarche d'acquisition .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 4. - Intervention ultérieure .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 5. - La démarche de cession.....</b>	<b>8</b>
5 1. Cession à un opérateur .....	8
5 2. Conditions juridiques de la cession.....	8
5 3. Modalités de suivi du projet après cession.....	9
<b>Les modalités pratiques .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 6. - Transmission des données numériques .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 7. - Dispositif de suivi de la convention .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 8. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA .....</b>	<b>10</b>
<b>Article 9. - Communication .....</b>	<b>11</b>
<b>Les modalités juridiques et financières .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 10. - Financement des études .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 11- Modalités de reprise des dépenses au titre des précédentes conventions .....</b>	<b>12</b>
<b>Article 12. - Montant de la convention.....</b>	<b>13</b>
<b>Article 13. - Durée de la convention .....</b>	<b>13</b>
<b>Article 14 - Détermination du prix de cession .....</b>	<b>13</b>
<b>Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours .....</b>	<b>13</b>
15 1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention .....	13
15 2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention : .....	13
<b>Article 16 - Contentieux .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 17 - Annexes .....</b>	<b>14</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>15</b>
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA .....	16
Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours .....	21
<b>ANNEXE n°3 : REPRISE DES DEPENSES ET STOCKS ISSUS DE L'ANCIEN CONVENTIONNEMENT (selon état du 02 mars 2018). .....</b>	<b>24</b>



## Préambule

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et par application du décret 2017-1758 du 26 Décembre 2017 la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée est devenue la Métropole Toulon Provence Méditerranée. La Métropole TPM est constituée de 12 Communes couvrant un territoire de 366 kilomètres carrés pour une population de plus de 430 000 habitants (source INSEE 2014).

La Métropole TPM se voit ainsi transférer l'essentiel des compétences qui régissent l'action avec l'EPF PACA en matière d'aménagement et d'habitat dans le cadre d'un partenariat historique datant de 2002 : Réserves Foncière, Urbanisme, Aménagement Métropolitain, Habitat... sont notamment les compétences essentielles inhérentes à la mise en œuvre de cette politique.

Ce transfert de compétences implique mécaniquement la reconfiguration d'un partenariat historique permettant le développement d'une nouvelle stratégie.

Cet outil vient en appui opérationnel pour la mise en œuvre du PLH n°2 2010 - 2018 (prorogation adoptée en 2016).

L'EPF PACA, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions.

Outil d'accompagnement de la politique de l'Habitat de la Métropole par la mise en œuvre d'opérations de taille plus modeste et dont la sortie opérationnelle est envisagée sur le court moyen terme. Jusqu'au 31 décembre 2017, l'EPF avait contracté cinq Conventions Multi sites Habitat avec la CA TPM, les Communes de Six Fours les Plages, Carqueiranne, Saint-Mandrier-sur-Mer. Désormais une seule convention se substituera aux précédentes et couvrira le champ géographique de la Métropole TPM.

Dès la prise d'effet de la présente convention, les conventions précédentes seront clôturées.

La Métropole TPM et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur conviennent de s'associer pour mener ces actions pour favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par la CA TPM devenue Métropole TPM.

Cette intervention s'inscrit dans le premier axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : Soutenir la production de logements à court terme

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit**





## Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

### 1 1. Objet et définition de la convention

La Métropole TPM demande à l'EPF PACA son concours pour la **production d'environ 3000 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé). Dans ce cadre **sur les communes déficitaires en logements locatifs sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30% avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.**

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat approuvé par la Métropole TPM.

Dans le cadre de la présente convention, la Métropole TPM sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF PACA.

Sur chacun des sites repérés, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

### 1 2. Rôle des partenaires :

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont déclinées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

#### 1.2.1 L'EPF PACA

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Fera réaliser les études de capacité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision, support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par la Métropole TPM
- Réunira en association avec la Métropole TPM le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article « dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

### 1.2.2 La Metropole TPM

- Participera à l'identification des sites d'intervention, notamment au titre du PLH des résultats de l'étude de stratégie foncière et des emplacements réservés mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme,
- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF PACA les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Assurera la gestion des biens,
- Coordonnera, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- Garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.





# La démarche et les moyens d'intervention

## Article 2. - Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF PACA.

### 2 1. L'identification des sites :

#### Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de la Métropole TPM est concerné par la recherche de secteurs cibles.

#### Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme ou document en tenant lieu, permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention tripartite d'intervention foncière dédiée avec la METROPOLE TPM et la commune concernée afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.

**Les sites pourront être identifiés par les partenaires en lien avec la commune concernée, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF PACA.**

Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale ou des OAP déterminés dans le cadre du PLU, des secteurs localisés dans le cadre de la territorialisation des objectifs du PLH, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court terme.

Ces interventions sont basées sur l'équilibre et la diversité de l'habitat, ainsi que la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat en vigueur 2010-2018.

### 2 2. Validation des sites

La Métropole validera les sites préalablement à la mise en œuvre d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPF PACA.

Il est ici précisé que plusieurs sites issus de l'ancien partenariat ayant fait l'objet de maîtrises foncières partielles sont d'ores et déjà actifs. Ils font l'objet d'une reprise de dépenses (en date du 02 mars 2018) pour être hébergés dans la présente convention et représentent un montant total de **15 194 182,05 € HT** (dont 667 088,95 € HT de frais de portage), auxquels il convient d'ajouter **7.221.374 € HT** d'engagements prévisionnels

(tableau de reprise des dépenses et stocks fonciers issus de l'ancien conventionnement **annexe n°3**).  
Sont concernés les sites suivants :

- ➔ Pin Rolland, Saint Mandrier
- ➔ De Lattre de Tassiny, Six Fours
- ➔ Saint Martin, Six Fours
- ➔ Pourquoi, Six Fours
- ➔ Juin Pourquoi, Six Fours
- ➔ Allègre, Six fours
- ➔ Font de Fillol, Six Fours
- ➔ Coopérative, Six Fours
- ➔ Severin Saurin, Six Fours
- ➔ Verlaque La Seyne
- ➔ Général De Gaulle, Carqueiranne

### **Article 3. - La démarche d'acquisition**

L'EPF PACA procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la Métropole TPM ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

**Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, par la Juridiction de l'Expropriation.**

**Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable du Président de la Métropole TPM.**

#### L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente convention, l'exercice du droit de préemption pourra s'effectuer par délégation du Préfet de département à l'EPF PACA pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral portant constat de carence.

Concernant les communes faisant l'objet d'un constat de carence par arrêtés du préfet du département du Var sur la base des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, La Métropole TPM fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles auxquelles il souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le dispositif de droit commun reprendra effet dès la fin d'application desdits arrêtés portant constat de carence.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme.

#### La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale.

L'EPF PACA pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

HF

7/24  
CB



## Article 4. - Intervention ultérieure

A l'expiration de la présente convention, deux possibilités sont envisageables pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenant de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

Il est précisé que tout site inactif fera l'objet de la garantie de rachat au terme de la présente convention conformément aux dispositions de l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours » concernant les hypothèses d'abandon de sites ; ceux-ci ne pourront faire l'objet d'un portage complémentaire, ni au titre de l'avenant de prolongation, ni dans le cadre d'un transfert dans une nouvelle convention.

## Article 5. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la Métropole TPM veillera , à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Il veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

### 5 1. Cession à un opérateur

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Métropole TPM conformément aux textes en vigueur :

#### Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Métropole TPM

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Métropole TPM et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

#### Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Président de la METROPOLE la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la METROPOLE TPM, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

### 5 2. Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Métropole TPM.



La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (l'opérateur, la METROPOLE TPM et/ou la Commune concernée).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

### 5 3. Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la Métropole TPM au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre la Métropole TPM s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Métropole TPM s'engage à transmettre ou à faciliter la transmission par l'opérateur à l'EPF PACA de la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

HF

9/24

CBe



## Les modalités pratiques

### Article 6. - Transmission des données numériques

La Métropole TPM, transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI. De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la Métropole TPM une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

### Article 7. - Dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co présidé par la Métropole TPM et l'EPF PACA, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la Métropole TPM et/ou à la demande spécifique de l'EPF PACA.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

### Article 8. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Métropole TPM lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Métropole TPM et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA » qui sera dûment paraphée par les parties.

La Métropole TPM se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Métropole TPM d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Métropole TPM s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature



La Métropole TPM ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la Métropole TPM a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

- Dans le cas exceptionnel où la Métropole TPM ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la Métropole TPM, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Métropole TPM les biens sont remis en gestion à la Métropole TPM dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la Métropole TPM. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

## Article 9. - Communication

La Métropole TPM s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Métropole TPM, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

HF

11/24

CBE

# Les modalités juridiques et financières

## Article 10. - Financement des études

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions, ainsi que les conditions de sortie de portage foncier l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.....

Ces frais pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Métropole TPM dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours ».

## Article 11- Modalités de reprise des dépenses au titre des précédentes conventions

Les dépenses effectuées au titre des conventions suivantes :

La convention cadre entre La Communauté d'Agglomération TPM et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2006/66 du Conseil d'Administration du 30 novembre 2006,

La convention habitat en multi-sites n°2 à l'échelle du Territoire Intercommunal entre La Communauté d'Agglomération TPM et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2011/33 du Conseil d'Administration du 17 juin 2011,

La convention opérationnelle n°2 de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de projets d'intérêt général d'initiative publique et d'opérations d'habitat mixte en phase Impulsion entre La Commune de Six Fours Les Plages et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2007/77 du Conseil d'Administration du 10 décembre 2007,

La convention habitat à caractère multi sites entre La Commune de Six Fours Les Plages et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2016/79 du Conseil d'Administration du 30 novembre 2016,

La convention habitat à caractère multi sites entre La Commune de Carqueiranne et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2014/61 du Conseil d'Administration du 04 décembre 2014,

La convention habitat à caractère multi sites entre La Commune de Saint-Mandrier sur Mer et l'EPF PACA approuvée par délibération n°2017/14 du Conseil d'Administration du 27 février 2017,

sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment des cessions.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 02 mars 2018 est précisé en **annexe** « Reprise des dépenses et stocks issus de l'ancien conventionnement ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à la Métropole TPM un état définitif des reprises.

Il est ici précisé que la somme totale correspondant à la reprise des dépenses et stocks fonciers issus de l'ancien conventionnement est d'un montant total de **15 194 182,05 € HT** (dont 667 088,95 € HT de frais de portage), auxquels il convient d'ajouter **7.221.374 € HT** d'engagements prévisionnels.





## Article 12. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **50 000 0000 (CINQUANTE MILLIONS) d'EUROS** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Métropole TPM pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

## Article 13. - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2024**; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

## Article 14 - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours »** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération ou des opérations - sites d'interventions de type « site habitat » - il est précisé que le montant des taxes foncières sera imputé au coût de revient de (ou des) l'opération(s).

## Article 15 - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

### 15 1 Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole TPM

La Métropole TPM sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

### 15 2 Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article « Démarche d'intervention », La Métropole TPM s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).



## Article 16 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

## Article 17 - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Annexe 3 : liste des sites et montants en reprise de dépense issue des anciens conventionnements

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le 30 novembre 2018  
En 2 exemplaires originaux

Fait à Toulon, le

(1)

17 DEC. 2018

L'Etablissement Public Foncier  
Provence Alpes Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale



Claude BERTOLINO <sup>(2)</sup>

La Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
représentée par son Président,



Hubert FALCO <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

Métro ID : 083-218300903-20250722-DEL25\_07\_2\_6-DE

## Annexes

HF

15/24

CRB



Publié le : 24/07/2025 17:08 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

[https://www.intramuros.org/ollioules/documents\\_administratifs/36447](https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/36447)



## **Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA**

### **Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION**

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la METROPOLE des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la METROPOLE, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la METROPOLE, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

La Métropole aura à sa charge la gestion des baux à usage d'habitation et devra faire son affaire des éventuels relogements sauf exception dans le cadre de CIF qui définirait des modalités de gestion spécifique à l'opération (lorsque les recettes locatives sont prises en compte). Cette gestion pourra être déléguée par la Métropole après accord de l'EPF PACA pour en définir les modalités de cette délégation.

### **Article II : DUREE**

La gestion de chaque bien est conférée à la METROPOLE à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE**

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident, débroussaillage annuel, etc),
- les éventuelles interventions complémentaires d'entretien courant à réaliser par la METROPOLE (débroussaillage complémentaire – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

### **Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION**

La METROPOLE prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la



METROPOLE et l'EPF PACA acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la METROPOLE et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la METROPOLE un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

#### **Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE**

La METROPOLE ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée, sauf exception où la Métropole sollicitera préalablement l'accord de l'EPF PACA pour une occupation temporaire sous son entière responsabilité.

##### ***1. Gestion par la METROPOLE des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :***

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la METROPOLE dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la METROPOLE faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la METROPOLE et l'EPF PACA en informeront conjointement les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La METROPOLE veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire dont elle aura la gestion.

La METROPOLE réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La METROPOLE percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la METROPOLE est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la METROPOLE a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la METROPOLE en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la METROPOLE) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la METROPOLE informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la METROPOLE restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

HF

17/24

CBE





**Gestion des biens occupés illégalement :**

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la METROPOLE de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la METROPOLE sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La METROPOLE devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale. En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la METROPOLE en informera l'EPF PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la METROPOLE qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la METROPOLE procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La METROPOLE devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

**2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :**

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la METROPOLE informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la METROPOLE pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La METROPOLE remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La METROPOLE sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la METROPOLE informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

**Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION****1. A la charge de l'EPF PACA :**

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et



à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la METROPOLE devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la METROPOLE la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Dès lors, la METROPOLE et l'EPF PACA acteront d'un commun accord :

- soit le relogement des occupants s'il y en a ;
- soit de décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

## 2. A la charge de la METROPOLE:

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la METROPOLE devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La METROPOLE fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La METROPOLE se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La METROPOLE veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La METROPOLE passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La METROPOLE assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la METROPOLE pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

## Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La METROPOLE encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La METROPOLE supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la METROPOLE représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

HF

19/24

CBe





**Article VIII : TAXES ET IMPOTS**

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La METROPOLE acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

**Article IX : ASSURANCES****Assurances de l'EPF PACA :**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

**Assurances de la METROPOLE :**

La METROPOLE gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La METROPOLE devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La METROPOLE déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

**Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

La METROPOLE procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La METROPOLE informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la METROPOLE devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la METROPOLE désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF PACA demandera à la METROPOLE de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

20/24  
CBE



## **Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours**

**(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)**

### **1. Détermination du prix de cession**

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, y compris les taxes foncières.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité....).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

### **Modalités de calcul de l'actualisation :**

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

**Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.**



**Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.**

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

**Valeur initiale** = montant initial de la dépense

**Valeur finale** = montant « actualisé » de la dépense

**Nombre d'années** = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

**Taux** = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

**La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.**

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (avec une franchise de 6 mois).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.



## 2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

## 3—Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

HF

23/24

CBE



### ANNEXE n°3 : REPRISE DES DEPENSES ET STOCKS ISSUS DE L'ANCIEN CONVENTIONNEMENT (selon état du 02 mars 2018).

N° Site	Site	Montant acquisition	Frais de portage	Dépenses prévisionnelles
83CRA004	Ollivier - Chemin des Alouettes	-	57 €	5.000 €
83CRA005	Meric 1 - La Moutonne (AR10-598)	-	759 €	-
83CRA006	Meric 2 - La Moutonne (AR132)	-	3.000 €	-
83CRA007	Martinetti - Rue Augias	-	759 €	-
83CRA008	Robbe - La Moutonne	-	756 €	-
83CRA009	Andre - Les Pourpres	-	735 €	-
83CRA010	Arneodo - Les Loriots	-	783 €	-
83CRQ04	Général de Gaulle	2.100.000 €	53.910,31 €	490 €
83SEY02	Ilôt VERLAQUE	525.000 €	36.421,16	6.500 €
83SIX031	GABOIS	-	1.073,74 €	-
83SIX032	De Lattre De Tassigny	991.070 €	29.578,63 €	1.010 €
83SIX033	Juin Pourquoi	90.000 €	2.138,17 €	14.720 €
83SIX034	MISTRAL DE LA MER	-	866,08 €	728.000 €
83SIX036	TRAVERSE DU VERGER	-	660 €	-
83SIX037	REPUBLIQUE	-	916,09 €	676.000 €
83SIX038	Reynier	-	-	-
83SIX16	Avenue Mer - Coopérative	760.000 €	10.328,56 €	-
83SIX18	Avenue Mal JUIN - Baudisson	-	-	-
83SIX24	Pourquier	5.700.000 €	181.532,38 €	15.704 €
83SIX27	Severin Saurin	250.000 €	10.761,19 €	-
83SIX28	Allegre	2.700.000 €	164.619,39 €	1.950 €
83SIX30	Saint Martin	821.000 €	29.769,82 €	-
83SMM001	Pin Rolland	590.023,10 €	98.016,32 €	-
83SMM002	Les Roses	-	38.423 €	5.772.000 €
83TOU016	Sainte-Musse / Gasquet	-	1.225 €	-
		14 527 093,10 €	667 088,95 €	7 221 374 €





# CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES METROPOLITAINE

## AVENANT N°1

### METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

(Département du Var)

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du 28 mars 2024,

Désignée ci-après par « La METROPLE TPM »

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2024/19 en date du 12 mars 2024,

Désignée ci-après par les initiales «EPF»

Avenant n°1



## Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF ont signé, le 17 décembre 2018, une Convention Habitat à Caractère Multi-sites n°3 à l'échelle du territoire de la Métropole pour un montant de 50 millions d'euros.

Depuis cette date, l'EPF a acquis sur plusieurs communes différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Pradet, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, Toulon.

A fin 2023, la Convention Habitat à Caractère Multi-sites n°3 portait un montant d'engagements réalisés d'environ 41,3 millions d'euros. Celle-ci prenant fin au 31 décembre 2024, le montant d'engagement disponible pour la dernière année de la convention est d'environ 8,7 millions d'euros.

L'élaboration du nouveau PLH Métropolitain est en cours et à fin 2023, plus de la moitié des communes de la Métropole avaient engagé des démarches pour la signature de Contrats de Mixité Sociale.

Dans ce contexte, la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite, avec l'appui de l'EPF, poursuivre ses actions en faveur de la production de logements par l'acquisition et la cession de tènements fonciers.

Ainsi, dans le cadre de cet avenant n°1, il est proposé une augmentation du montant de la convention de 5 millions d'euros.

Par ailleurs, les Conseils d'Administration de l'EPF des 28 novembre 2022 et 7 mars 2023 ont modifié successivement les modalités de cession aux collectivités (délibération n°2022/62) et les modalités de gestion des biens (délibérations n°2023/2).

Ces dispositifs s'appliquant à la présente convention, il est nécessaire par le biais de cet avenant d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités.

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit**



## Article 1. - La démarche de cession

(annule et remplace l'article 5 de la convention d'origine)

Au regard des besoins locaux en logements, la METROPOLE TPM veillera, à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera, également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement et la loi dite « Climat et résilience » : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains et limitation de l'artificialisation des sols.

### 1.1 Cession à un opérateur

L'EPF assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la METROPOLE TPM conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la METROPOLE TPM.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la METROPOLE TPM et de l'EPF.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Président de la METROPOLE MTPM, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la METROPOLE TPM, celui-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'il aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles « Conditions juridiques de la cession », « Modalités de suivi du projet après cession » et « Détermination du prix de cession » de la présente convention. Pour ce faire, il s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

### 1.2 Cession à la collectivité :

Les cessions aux collectivités seront assorties d'une clause anti spéculative et de pénalités contractuelles.

#### - Clause anti spéculative :

Cette clause permettra d'encadrer les prix de revente par les collectivités dans la limite des coûts supportés par celles-ci pendant les durées de portage selon modalités ci-après définies :

« Il est expressément convenu pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix sensiblement supérieur au prix de revient constaté, que soit fixé le prix dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Collectivité majoré des frais de portage supportés par la Collectivité avant la revente in fine, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. Le prix de revient intégrera l'ensemble des coûts supportés par la Collectivité pendant la durée de portage préalable à la mise en œuvre du projet. Ces coûts, notamment sans que cette liste soit limitative, comprennent les frais notariés, de gestion, d'études, de protoaménagement. La quote part du coût des équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du programme et supportée par la collectivité pourra également être rajouté au prix de revient tel que défini.

Avenant n°1

3/16

JPG

CB





La collectivité aura donc l'obligation de remettre à l'EPF une attestation détaillant la manière dont le prix de revient in fine aura été calculé ainsi que le détail des frais de portage et de la quote part du coût des équipements publics nécessaire à l'opération, si cela se justifiait. »

**- Pénalités contractuelles :**

Cette clause est notamment nécessaire afin de justifier dans le temps les prérogatives de puissance publique dont a bénéficié l'EPF lors de la maîtrise foncière publique destinée à encadrer durablement la mise en œuvre des projets selon modalités ci-après définies :

« Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis dans l'acte de vente, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente hors taxes.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération. »

### 1.3 Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la METROPOLE TPM.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la METROPOLE TPM et/ou la Commune ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

### 1.4 Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la METROPOLE TPM au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2021-2025, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la METROPOLE TPM s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La Métropole TPM s'engage à transmettre à l'EPF la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF.

L'EPF s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF de rendre compte au Conseil d'administration.





## Article 2. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

(annule et remplace l'article 8 de la convention d'origine)

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la METROPOLE TPM lors de chaque acquisition. L'EPF conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la METROPOLE TPM et l'EPF détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Pour assurer cette gestion directe et pour faire face aux situations exceptionnelles la METROPOLE TPM ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, le choix de l'EPF a été de déléguer la gestion de ses biens en phase de portage à un spécialiste externe dans le cadre d'un mandat de gestion dans le respect des dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des textes la complétant ou la modifiant.

A ce titre, le titulaire du marché ou mandataire participe à une « gestion dynamique » du patrimoine de l'EPF grâce à une politique d'occupation temporaire des biens dès que l'état le permet, une maîtrise et optimisation des coûts des prestations et la sauvegarde des intérêts de l'Etablissement en sa qualité de propriétaire et de bailleur. Les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF » qui sera dûment paraphée par les parties.

La METROPOLE TPM se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la METROPOLE TPM d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La METROPOLE TPM s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature

La METROPOLE TPM ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Ainsi le bien dont la METROPOLE TPM a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF et la METROPOLE TPM, les biens sont remis en gestion à la METROPOLE TPM dès que l'EPF en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF et de la METROPOLE TPM. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.



### Article 3. - Montant de la convention

(annule et remplace l'article 12 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant le montant de la convention est augmenté de **5 000 000€ (CINQ MILLIONS d'EUROS)** hors taxes portant le montant global à CINQUANTE CINQ MILLIONS d'euros hors taxes.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la Métropole TPM est engagée pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

### Article 4 - Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

#### Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), L'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Métropole TPM.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,

Et/ou

- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

#### Cas de l'abandon d'un site d'intervention

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF sur un des sites visés à l'article « Démarche d'intervention », la Métropole TPM s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

L'acte de vente intervenant au titre de la garantie de rachat prévoira la clause de complément de prix suivante :

## Article 5 - Annexes

(modifie l'article 17 de la convention d'origine)

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

**Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.**

Fait à Marseille, le 18 avril 2024  
En 2 exemplaires originaux

Fait à Toulon, le

(1)

26 AVRIL 2024

**L'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale**



Claude BERTOLINO (2)

**La Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
représenté par son Président,**



Jean-Pierre GIRAN (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain

(2) Parapher chaque bas de page



« Il est expressément convenu que pour le cas où la Collectivité, avant l'expiration d'une période de dix ans à compter de l'acquisition des Biens par elle, revendrait lesdits Biens, à un prix supérieur au prix fixé dans l'acte de vente signé entre l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur et la Collectivité, cette dernière devra verser à l'EPF le montant de la plus-value nette réalisée à l'occasion de cette mutation. »

Il est précisé que les présentes clauses ne pourront plus s'appliquer à l'encontre des biens objet d'une procédure, engageant définitivement les parties cocontractantes de la convention : promesse de vente en cours ou définitive, bien acquis par voie de préemption depuis moins de 5 ans ou opération ayant fait l'objet d'un arrêté de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation par exemple. Dans ces hypothèses les accords et procédures devront être exécutés.





## Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

### Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à La METROPOLE TPM des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF pour le compte de l'EPCI, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec l'EPCI, l'EPF conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

### Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à La METROPOLE TPM à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF et jusqu'à la date :

- de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par La METROPOLE TPM (débroussaillage - sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

### Article IV : MANDAT POUR LA CONCLUSION DE CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE (COP)

LA METROPOLE TPM s'est vue remettre en gestion les biens acquis par l'EPF dans l'attente de la réalisation du projet pour lequel l'EPF a été mandaté.

Néanmoins, le projet futur porté par la présente convention n'étant pas encore effectif, l'EPF entend accorder un mandat à La METROPOLE TPM aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à La METROPOLE TPM et devront se terminer au plus tard lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;



- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;
- Fin de la présente convention.

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, La METROPOLE TPM ne pourra garantir à l'occupation une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.  
Le modèle de la Convention d'occupation précaire est annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de la METROPOLE TPM.

Toute signature d'une Convention d'occupation précaire devra être remise dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF.

LA METROPOLE TPM devra informer l'EPF dans les sept (7) jours de l'arrivée d'un des événements suivants :

- Non-règlement d'une indemnité d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans préavis ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir l'EPCI.

LA METROPOLE TPM ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire (à vil prix)**.

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que La METROPOLE TPM ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF.

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant**. Il est à noter que **l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux Associations, hébergements d'urgence, terrains nus**.

#### **Article V : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION**



LA METROPOLE TPM prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, La METROPOLE TPM et l'EPF acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par La METROPOLE TPM et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF adresse à La METROPOLE TPM un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

#### **Article VI : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE**

LA METROPOLE TPM ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

##### ***1. Gestion par La METROPOLE TPM des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :***

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de La METROPOLE TPM dans tous les devoirs et obligations de l'EPF vis-à-vis des locataires et occupants existants, La METROPOLE TPM faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, La METROPOLE TPM en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF, ils seront reversés à la collectivité dès la signature du procès-verbal de remise en gestion.

Rapports avec les locataires et occupants :

LA METROPOLE TPM veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

LA METROPOLE TPM réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

LA METROPOLE TPM percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, La METROPOLE TPM est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont La METROPOLE TPM a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, La METROPOLE TPM en informe l'EPF dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de La METROPOLE TPM aux fins de recouvrer le loyer non réglé.





Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, La METROPOLE TPM informera l'EPF de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de La METROPOLE TPM aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de LA METROPOLE TPM restent infructueuses, l'EPF fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

## **2. Gestion des biens occupés illégalement :**

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera La METROPOLE TPM de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La METROPOLE TPM sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La METROPOLE TPM devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, La METROPOLE TPM en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par La METROPOLE TPM qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, La METROPOLE TPM procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La METROPOLE TPM devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

## **3. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :**

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, La METROPOLE TPM informera l'EPF de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF donne son autorisation écrite, La METROPOLE TPM pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire bipartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire bipartite, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La METROPOLE TPM remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La METROPOLE TPM sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, La METROPOLE TPM informera l'EPF des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

## **Article VII : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION**

### **1. A la charge de l'EPF :**



Pendant le portage de l'opération, l'EPF conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, La METROPOLE TPM devra aviser immédiatement l'EPF de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF notifiera par écrit à La METROPOLE TPM la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, La METROPOLE TPM devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF.

## **2. A la charge de La METROPOLE TPM :**

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, La METROPOLE TPM devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

LA METROPOLE TPM fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

LA METROPOLE TPM se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

LA METROPOLE TPM veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

LA METROPOLE TPM passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

LA METROPOLE TPM assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, La METROPOLE TPM pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF, des travaux de gros œuvre, dératization et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

## **Article VIII : DISPOSITIONS FINANCIERES**

LA METROPOLE TPM encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc..., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF).

LA METROPOLE TPM supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, La METROPOLE TPM représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

## **Article IX : TAXES ET IMPOTS**

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

LA METROPOLE TPM acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

## **Article X : ASSURANCES**

**Assurances de l'EPF :**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

**Assurances de L'EPCI:**

LA METROPOLE TPM gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

LA METROPOLE TPM devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

LA METROPOLE TPM déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

**Article XI : VISITE-CONTROLE-INFORMATION**

LA METROPOLE TPM procèdera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

LA METROPOLE TPM informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF.

D'une manière générale, LA METROPOLE TPM devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, La METROPOLE TPM désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF demandera à La METROPOLE TPM de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).



## Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours

(Application des modalités du PPI 2021 – 2025 approuvé par délibération n° 2020/36 du Conseil d'Administration du 26 Novembre 2020)

(Application des modalités de cession aux collectivités approuvées par délibération n° 2022/62 du Conseil d'Administration du 28 novembre 2022)

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

### Règle générale : Prix de cession = Prix de revient prévisionnel

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel pour la durée de portage. La notion de prix « prévisionnel » est nécessaire car au moment de la revente des biens tous les éléments de dépense ne sont pas forcément connus. L'établissement du prix prévisionnel se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses et/ou recettes susceptibles d'intervenir avant la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, commissions, indemnités d'éviction ou d'expropriation, etc.),
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage (sécurisation, gardiennage, débroussaillages, travaux, assurances, frais de gestion, frais de relogement, etc.),
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « protoaménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de préprojets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnités, etc.).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.

Modalités particulières sur la prise en compte des recettes locatives et des taxes foncières :

- Recettes Locatives

Les recettes locatives perçues par l'EPF ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession.

- Taxes foncières

Les taxes foncières seront imputées au prix de revient de l'opération.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix de revient prévisionnel tel que défini ci-dessus, diminué le cas échéant des produits rattachables à l'opération : subventions éventuelles perçues par l'EPF pour la réalisation du projet, fonds de minoration SRU, etc.

Il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'Etablissement sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration n°2011/24 du 17/06/2011).

La mutualisation pour la cession de plusieurs biens est possible. Dans ce cas, le calcul du prix de cession s'entend à l'échelle d'un terrain, d'un bien bâti, d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention sur une commune ou un EPCI. Cette mutualisation devra se faire avec l'accord du garant et des collectivités concernées.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme. Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité. Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention. Dans ce cas, la collectivité s'engage à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

A noter que d'une manière générale, les actes de cession aux collectivités locales seront mis au point en tenant compte de la réglementation appliquée par les Services des Domaines

En cas de cession partielle d'un site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Enfin, dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage également à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF au plus tard au terme de la convention. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont pénalités notamment).

Le paiement total du prix devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la signature de l'acte authentique. Toute demande exceptionnelle de différé de paiement sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces demandes ont pour objectif de faciliter les cessions aux collectivités, lorsqu'elles sont rendues nécessaires. Il sera rendu compte annuellement au Conseil d'Administration du contrôle effectué sur les différés de paiement accordés durant l'exercice N-1.





# CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES METROPOLITAINE

## AVENANT N°2

### METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

(Département du Var)

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du 19 décembre 2024,

Désignée ci-après par « La METROPLE TPM »

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2024/133 en date du 26 novembre 2024,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

Avenant n°2



## Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF ont signé, le 17 décembre 2018, une Convention Habitat à Caractère Multi-sites n°3 à l'échelle du territoire de la Métropole pour un montant de 50 millions d'euros.

Depuis cette date, l'EPF a acquis sur plusieurs communes différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Pradet, Ollioules, Six-Fours-les-Plages et Toulon.

Un premier avenant, signé le 28 mai 2024, a permis d'augmenter l'enveloppe financière de 5 millions d'euros, portant le montant de la convention à 55 millions d'euros et le montant d'engagement restant disponible à fin septembre 2024 est d'environ 13 millions d'euros.

Ce premier avenant a également permis d'introduire les nouvelles modalités de cession aux collectivités et de gestion des biens.

L'élaboration du nouveau PLH Métropolitain est en cours et devrait être approuvé courant 2025.

Il convient donc d'attendre l'approbation du PLH afin que la prochaine Convention Habitat à Caractère Multi-sites intègre ses objectifs.

A ce titre, la présente convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2026, afin de poursuivre les actions en faveur de la production de logements par l'acquisition et la cession de tènements fonciers.

Ainsi, dans le cadre de cet avenant n°2, il est proposé de proroger la convention de 2 ans.

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit**



## Article 1. – Durée de la convention

(modifie l'article 13 de la convention d'origine)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au **31 décembre 2026**.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession, s'achève au terme de la convention.

### Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le 20 décembre 2024  
En 2 exemplaires originaux

Fait à Toulon, le 31 décembre 2024 (1)

**L'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale**



Claude BERTOLINO (2)

**La Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
représenté par son Président,**



Jean-Pierre GIRAN (2)

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain

(2) Parapher chaque bas de page



Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

ID : 083-218300903-20250722-DEL25\_07\_2\_6-DE



Publié le : 24/07/2025 17:08 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

[https://www.intramuros.org/ollioules/documents\\_administratifs/36447](https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/36447)



# CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES METROPOLITAINE

## AVENANT N°3

### METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

(Département du Var)

**La Métropole Toulon Provence Méditerranée** représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 février 2025,

Désignée ci-après par « La METROPLE TPM »

**L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2025/15 en date du 11 mars 2025,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»



## Préambule et objet de l'avenant

La Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF ont signé, le 17 décembre 2018, une Convention Habitat à Caractère Multi-sites n°3 à l'échelle du territoire de la Métropole pour un montant de 50 millions d'euros.

Depuis cette date, l'EPF a acquis sur plusieurs communes différents types de biens (terrains nus, bâtis existants), sur les communes de La Seyne-sur-Mer, La Valette-du-Var, Le Pradet, Ollioules, Six-Fours-les-Plages, Toulon.

Un premier avenant, signé le 28 mai 2024, a permis d'augmenter l'enveloppe financière de 5 millions d'euros, portant le montant de la convention à 55 millions d'euros et le montant d'engagement restant disponible à fin décembre 2024 est d'environ 13 millions d'euros.

Ce premier avenant a également permis d'introduire les nouvelles modalités de cession aux collectivités et de gestion des biens.

L'élaboration du nouveau PLH Métropolitain est en cours et devrait être approuvé courant 2025.

L'approbation du PLH est donc attendue afin que la prochaine Convention Habitat à Caractère Multi-sites intègre ses objectifs.

Un deuxième avenant a été signé le 31 décembre 2024 afin de proroger la convention de 2 ans, jusqu'au 31 décembre 2026, pour permettre la poursuite des actions en faveur de la production de logements par l'acquisition et la cession de tenements fonciers.

La perspective actuelle de pouvoir réaliser de nouvelles acquisitions foncières, notamment celles en cours d'études par voie de préemption, pour favoriser la production de logements à court terme nécessite un besoin supplémentaire d'engagement financier à hauteur de 10 millions d'euros.

Ainsi, dans le cadre de cet avenant n°3, il est proposé une augmentation du montant de la convention de 10 millions d'euros pour porter le montant total autorisé à 65 millions d'euros.

Par ailleurs, il ajoute en annexe les modalités envisagées d'un partenariat subséquent entre la Métropole et les communes membres.

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 1. - Montant de la convention

(annule et remplace l'article 12 de la convention d'origine et l'article 3 de l'avenant n°1)

Au titre du présent avenant le montant de la convention est augmenté de **10 000 000€ (DIX MILLIONS d'EUROS)** hors taxes portant le montant global à 65 000 000€ (SOIXANTE CINQ MILLIONS) d'euros hors taxes,

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la Métropole TPM est engagée pour mener les opérations de maîtrise foncière à son terme.

## Article 2. – Le rôle des partenaires

(modifie l'article 1 de de la convention d'origine)

La Métropole souhaite définir un partenariat subséquent avec les communes membres sur le territoire desquelles sera déclinée la présente intervention. Leurs modalités sont jointes en annexe dans le cadre d'un protocole dédié.



### Article 3. – Annexes

(modifie l'article 17 de de la convention d'origine et l'article 5 de l'avenant n°1)

Est annexée au présent contrat :

Annexe n°1 : Convention subséquente sur les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole et les communes

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le 28 mars 2025  
En 2 exemplaires originaux

Fait à Toulon, le 22 AVR 2025

L'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale



Claude BERTOLINO <sup>(2)</sup>

La Métropole Toulon Provence  
Méditerranée  
représenté par son Président

Jean-Pierre GIRAN <sup>(2)</sup>



<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page





Annexe n°1 – Convention Subséquente sur les modalités d'organisation fonctionnelle entre la Métropole et les communes

# CONVENTION SUBSEQUENTE

Modalités d'organisation fonctionnelle entre la Commune et la Métropole pour la mise en œuvre de la convention Habitat Multisites conclue entre la Métropole et l'Etablissement Public Foncier Provence – Alpes - Côte d'Azur

Avenant n°3

5/10 JFG  
CBE



## Préambule

### 1) Contexte

XXX

### 2) Objet de la Convention Subséquente

L'EPF apporte son concours à la Métropole pour la production de **xx** logements environ en mixité sociale, dont au moins 40 % de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et/ou accession sociale/accession à prix maîtrisé).

Dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux, leur proportion devra être supérieure à 30 %, avec une part majoritaire de PLUS/PLAI.

Ces actions concourront à favoriser la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Métropole.

Au titre de la convention Habitat Multisites, la Métropole et l'EPF s'associent pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court terme ;

Sur chacun des sites repérés, en tant que de besoin, des études pré-opérationnelles seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

Pour rendre le dispositif efficient, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les communes concernées.

La présente convention subséquente conclue entre la Métropole et les communes souhaitant bénéficier de cet outil, organise donc les modalités d'organisation fonctionnelle de mise en œuvre et d'intervention de la convention Habitat Multisites passée entre la Métropole et l'EPF.

## I – SIGNATURE DE LA CONVENTION SUBSEQUENTE

La Commune manifeste, par délibération de son conseil municipal, sa volonté de bénéficier d'un outil d'action foncière en signant la présente convention subséquente.

La délibération dûment transmise au contrôle de légalité autorisera le représentant qualifié de la Commune à signer la convention subséquente.

Une fois signée, la Commune transmettra l'original en deux exemplaires à la Métropole qui signera à son tour la convention subséquente puis la notifiera à la commune.



## II – L'IDENTIFICATION DES SITES

La Métropole et la Commune identifieront les sites d'intervention, notamment au titre du PLH et des emplacements réservés de mixité sociale inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les sites cibles concernent des parcelles et tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centres villes (cour de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation connexes à des biens déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (dans les hypothèses d'une nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Par ailleurs, le conventionnement de ces sites pourrait évoluer vers une convention d'intervention foncière tripartite.

## III) LA VEILLE FONCIERE

### 1) La transmission des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'art R211-7, la Commune transmettra les DIA à la Métropole, titulaire du droit de préemption, et émettra un avis d'intérêt concomitamment ou postérieurement.

[A adapter si commune carencée et Droit Préemption Etat](#)

### 2) La Veille foncière

La Métropole, en partenariat avec la Commune, réalisera une veille foncière active sur les sites d'intervention identifiés et validés. Cette veille se caractérisera par un examen des DIA déposées sur les secteurs fléchés ainsi que les biens présentant un intérêt stratégique qui seraient appelés à muter présentant une opportunité foncière pour les partenaires.

### 3) Identification des DIA d'intérêt

Les partenaires feront connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA, via la fiche d'aide à la décision correspondante aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles pour lesquelles ils souhaitent qu'une action foncière soit engagée. La fiche

d'aide à la décision (Annexe ...) sera pré-remplie par le partenaire qui aura repéré la DIA, complétée par l'autre partenaire et par l'EPF.

## IV- LES ETUDES PREALABLES

### 1) Le lancement des études

Après avoir pris l'avis de la Commune, la Métropole validera le lancement des études de capacité ou de faisabilité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition ou d'une opération.

La validation du lancement des études sera formalisée par un courrier du représentant qualifié de la Métropole à l'EPF.

### 2) Le financement des études

En cas de non acquisition, d'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles (études de faisabilité et de capacité), seront remboursées en intégralité par la Métropole à l'EPF au titre de la convention cadre.

Dans un second temps et dans les conditions précisées ci-dessus, la Commune s'engage à rembourser à hauteur de **xx%** lesdits frais d'étude à la Métropole.

### 3) Modalités de remboursement

Sur la base de l'état récapitulatif transmis par l'EPF, la Métropole présentera à la Commune un titre de recette à hauteur de **xx%** du montant total, accompagné de la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention.

## V – LA DEMARCHE D'ACQUISITION

### 1) La décision d'acquisition

Après avis de la Commune requis par courrier, la Métropole transmettra la décision d'acquisition de la parcelle ou du ténement foncier du bien identifié à l'EPF.

Une fois les formalités d'acquisition accomplies par l'EPF, celui-ci en informera la Métropole, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune.

### 2) La mise en œuvre de la garantie de rachat

Cette validation entraîne pour la Métropole une obligation de garantir le rachat dans les hypothèses suivantes :

- En cas de résiliation ou de la caducité de la convention
- En cas de l'abandon d'un site d'intervention



Dans l'hypothèse exceptionnelle où la vocation et/ou la destination ayant été décidée collégialement viendrait à être abandonnée ou modifiée à la demande de la Commune, la Commune s'engage alors à racheter le bien à la Métropole.

### 3) Les modalités de rachat

Le rachat en cascade par la Commune se fera aux mêmes prix et conditions que l'achat effectué par la Métropole à l'EPF.

## VI - LA GESTION

En cas d'acquisition d'un bien bâti ou non bâti, l'EPF et la Métropole ne pouvant pas assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront remis en gestion à la Commune par la Métropole sous réserve de deux exceptions de nature à différer la remise en gestion au profit de la Commune ou à la confier à un tiers :

- le bien nécessite une libération des lieux préalable (résiliation de bail, éviction...),
- les travaux de mise en sécurité (des biens et des personnes) sont nécessaires en urgence (voir démolition totale) et doivent être engagés par l'EPF avant remise en gestion.

La Commune se verra transférer par la Métropole la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

Les modalités de gestion par la Commune des biens acquis par l'EPF sur son territoire sont définies à l'annexe de gestion (annexe ).

En cas d'urgence liée à la gestion, la Commune pourra informer directement l'EPF parallèlement à la Métropole.

## VII – LA CESSION

### 1) Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi par l'EPF en partenariat avec la Métropole, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune. Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Métropole et de l'EPF, la Métropole se chargera à son tour d'en informer la Commune. Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF.

### 2) Cession directe à l'opérateur

Dans les seuls cas autorisés par la loi, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur par l'EPF pourra être réalisée à la demande de la Métropole, qui se chargera à son tour d'en informer la Commune.

## VIII - DUREE DE LA CONVENTION



La présente Convention sera rendue exécutoire à compter de sa notification, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente Convention habitat par chacune des parties. La validité de la convention est attachée à la validité de la convention cadre habitat à caractère multi sites, qui prendra fin le 31 décembre 20xx. Cette convention pourra être prolongée par voie d'avenant afin de permettre la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation.

## IX – DISPOSITIF DE SUIVI DE LA CONVENTIONS SUBSEQUENTE

Un comité de suivi, composé des services de la Métropole et de représentant(s) identifié(s) de la commune, se réunira une fois par an à minima. Ce comité évaluera l'avancement des missions et facilitera la coordination des différents acteurs concernés. Des réunions techniques seront organisées en tant que de besoin pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

## X – ANNEXES

Sont annexées à la présente convention habitat :

- Annexe N°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF

## SIGNATURES

Fait à .....

En deux exemplaires originaux

Signature du représentant qualifié de la Commune de ..... (1)

Fait à .....

Signature du représentant qualifié de l'Agglomération .....

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil municipal

(2) Parapher chaque bas de page



## Récapitulatif du stock foncier détenu sur la commune d'Ollioules au 31/12/2024

- Convention d'intervention foncière n°CF8395080 (échéance au 31/12/2028)

Libellé de l'opération	Intitulé compte	Montant en stock (HT €)
Geffrier	Coût d'achat	4 514 976,25
	Frais d'acquisition	53 009,21
	Frais d'études	91 201,19
	Frais de gestion	112 455,24
	Impôts fonciers	96 977,07
	Travaux	415 832,22
<b>TOTAL</b>		<b>5 284 451,18</b>



Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le

ID : 083-218300903-20250722-DEL25\_07\_2\_6-DE



Publié le : 24/07/2025 17:08 (Europe/Paris)

Collectivité : Ollioules

[https://www.intramuros.org/ollioules/documents\\_administratifs/36447](https://www.intramuros.org/ollioules/documents_administratifs/36447)